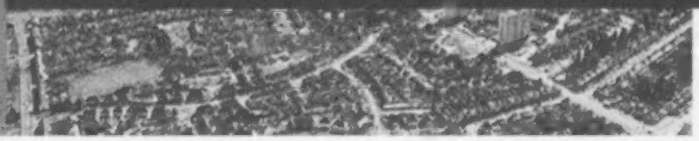
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Kitchener et RMR de Guelph



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

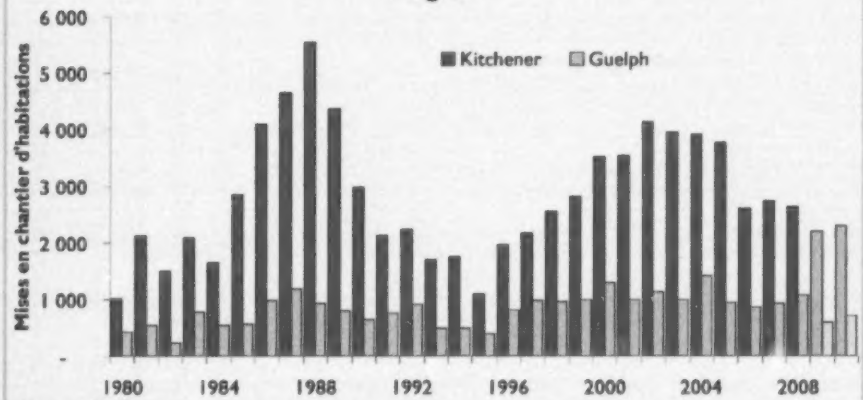
Marché du neuf

La construction résidentielle en perte de vitesse

Dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Kitchener et de Guelph, les mises en chantier d'habitations vont fortement régresser cette année, avant d'augmenter légèrement en 2010. De 2 634 en 2008, leur nombre dans la RMR de Kitchener passera à 2 200 en 2009 : une baisse de 16 %. Dans la RMR de Guelph, 550 logements seront commencés, soit 49 % de moins que le total de 1 087 relevé en 2008. Divers facteurs pèsent sur l'activité dans le marché du neuf, soit la progression du chômage, le moindre

Figure 1

La croissance des mises en chantier d'habitations va stagner



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
La construction résidentielle en perte de vitesse

2 **Marché de la revente**
Baisse des ventes

3 **Tendances économiques**
Emploi
Rémunération hebdomadaire moyenne
Migration
Taux hypothécaires

7 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

débordement de la demande provenant du marché de la revente et la satisfaction de la demande refoulée qui s'était accumulée pendant les années 1990. Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront dans les deux collectivités. Dans le segment des appartements, l'activité se maintiendra à Kitchener, tandis que le nombre d'unités commencées à Guelph ne représentera qu'environ le quart du total enregistré en 2008.

Dans les deux RMR, les mises en chantier de maisons individuelles connaîtront d'importantes baisses; leur nombre régressera de 24 % à Kitchener et de 41 % à Guelph, pour s'établir respectivement à 1 100 et à 250. Sous l'effet conjugué de l'escalade des prix au cours des dix dernières années et de l'incertitude économique, le nombre de maisons individuelles commencées touchera son point le plus bas depuis 1995. L'activité dans ce segment est généralement soutenue par la demande provenant des consommateurs déjà propriétaires qui souhaitent acquérir une habitation d'un cran supérieur. Toutefois, beaucoup de ces acheteurs choisiront de rester à l'écart du marché tout au long de 2009, en raison de l'incertitude entourant leur sécurité d'emploi et la vente de leur logement actuel.

Les pressions à la hausse qui s'exercent sur les prix s'atténueront avec la contraction de la demande d'habitations individuelles. Dans la RMR de Kitchener, le prix moyen des maisons individuelles nouvellement achevées reculera de 2 % pour s'établir à 345 000 $ en 2009. Il connaîtra une diminution identique dans la RMR de Guelph et passera ainsi à 365 000 $. Ces baisses s'expliquent par une évolution des types d'habitations qui se bâtissent. Puisque les acheteurs préfèrent des logements plus modestes de moins de 350 000 $, la proportion de ces types d'habitations s'accroît sur le marché du neuf, ce qui fait reculer la moyenne des prix. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui mesure la variation du prix de logements neufs comparables en fait de qualité, demeurera stationnaire en 2009.

Avec le tassement de la demande de maisons individuelles, le nombre d'unités invendues a légèrement progressé, quoiqu'il reste bien inférieur au niveau atteint au début des années 1990. Il est peu probable que le niveau actuel des stocks ait des répercussions négatives sur les mises en chantier et les prix, puisque beaucoup de constructeurs ne bâtissent que des logements vendus sur plan. Bien que la RMR dispose d'une bonne quantité de terrains non aménagés, les lots viabilisés pour la construction de maisons individuelles se raréfient dans certaines municipalités. Étant donné que l'on favorise en outre une plus grande densification résidentielle qu'auparavant, les immeubles de plus forte densité continueront de représenter une proportion importante des habitations neuves.

Dans la RMR de Kitchener, la production intense d'appartements qui s'observe depuis 2000 se poursuivra. La demande de logements locatifs reste forte en raison de la jeune population, du nombre élevé d'étudiants et de l'arrivée d'immigrants. Vu le renchérissement des habitations, les copropriétés offrent aux consommateurs une option intéressante, relativement abordable, et plusieurs immeubles de logements en copropriété sont prévus dans la RMR de Kitchener. À Guelph toutefois, la construction d'habitations de ce type va ralentir cette année, car le nombre plus élevé que la moyenne de logements mis en chantier dans ce segment en 2008 mettra du temps à s'écouler. Par contre, la construction de maisons en rangée et de jumelés se maintiendra, car ces logements sont meilleur marché que les habitations d'autres types.

Marché de la revente

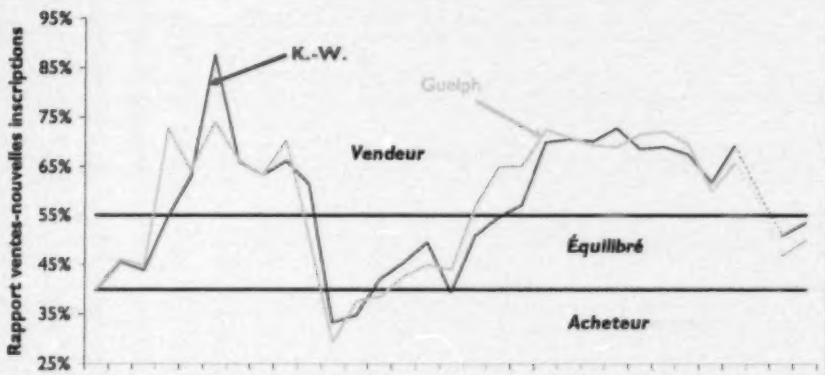
Baisse des ventes

Le marché de la revente de la région de Kitchener-Guelph va continuer à se replier en 2009. On prévoit que 5 100 logements existants seront vendus cette année par l'intermédiaire de la chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, un recul de 19 %. À la chambre immobilière de Guelph et du district, le volume de transactions chutera de 21 %, pour se chiffrer a 2 200. En 2010, à mesure que la conjoncture économique se stabilisera, l'amélioration du marché du travail et de l'abordabilité des logements entraînera un léger redressement du nombre de ventes.

L'offre de logements existants se contractera un peu cette année, car certains propriétaires adopteront

Figure 2

Le marché de la revente sera équilibré en 2009



Sources : SCHL, ACI

une attitude attentiste. Certains consommateurs déjà propriétaires depuis plusieurs années pourraient néanmoins mettre leur logement à vendre en vue de tirer avantage de l'avoir propre accumulé et des bas taux hypothécaires.

En raison du nombre élevé de nouvelles inscriptions et du repli des ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) – un indicateur précurseur de la croissance des prix et une mesure de l'état du marché – va diminuer, signe que le marché favorisera davantage les acheteurs. On peut donc s'attendre à une régression persistante des prix et à un allongement des délais de vente.

Dans la région de Kitchener-Guelph, le prix moyen des logements existants reculera en 2009, après douze hausses annuelles consécutives. Sur le territoire de la chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, il cédera 5 % et se situera à 257 000 $. Ce niveau est néanmoins de 2 % supérieur à celui observé en 2007. À Guelph, on prévoit que les prix diminueront aussi de 5 %, pour s'établir à 255 000 $. Les prix poursuivront leur mouvement baissier en 2010.

Tendances économiques

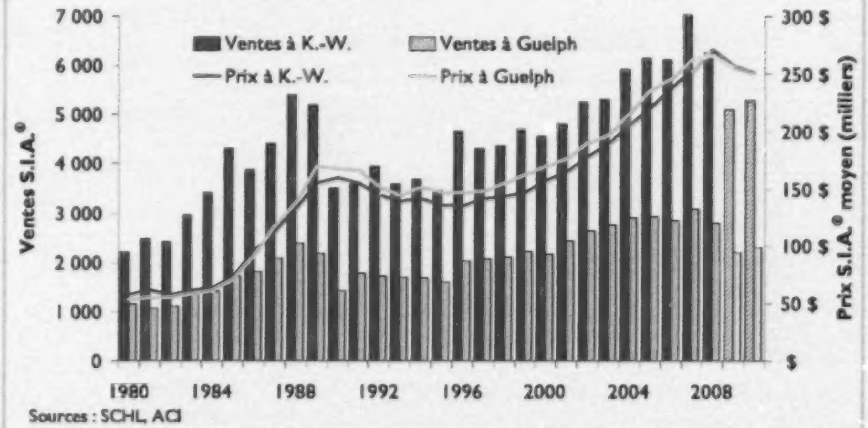
Les perspectives économiques se sont assombries depuis les dernières prévisions. Les dépenses de consommation et les exportations continueront à décroître en 2009, et l'Ontario enregistrera son plus faible taux de croissance économique depuis le début des années 1990. Dans la RMR de Kitchener, le nombre de faillites des particuliers a augmenté au cours des trois derniers mois. La demande de logements se repliera en raison de l'incertitude économique et de la diminution du revenu disponible des ménages.

Emploi

Compte tenu de la détérioration progressive de la conjoncture économique, on prévoit que l'emploi fléchira de 2 % cette année, tant dans la RMR de Kitchener que dans celle de Guelph. Ce recul, conjugué à l'accroissement persistant de la population active, fera sans doute monter le taux de chômage à 9 % à Kitchener et à 8 % à Guelph. Le taux d'activité dans la RMR de Kitchener est le plus haut de la province, ce qui explique le taux de chômage

Figure 3

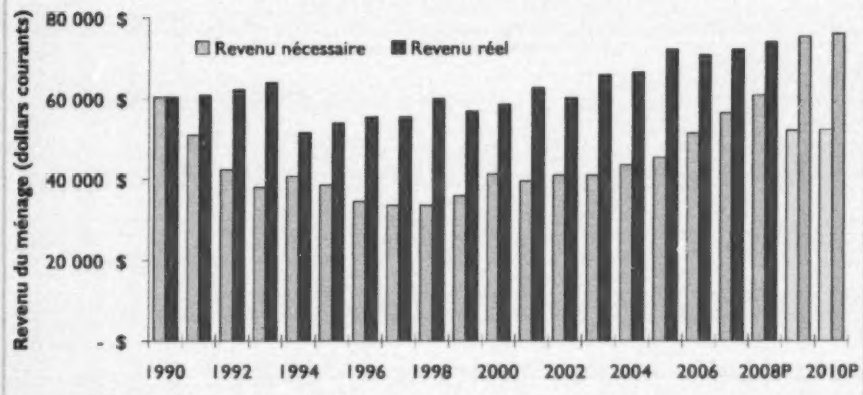
Baisse des ventes et des prix en 2009



Sources : SCHL, ACI

Figure 4

Les habitations seront en général plus abordables en 2009 dans la RMR de Kitchener



Sources : SCHL, Statistique Canada et ACI

exceptionnellement élevé, car plus de chercheurs d'emploi qu'auparavant se font concurrence pour le faible nombre de postes disponibles. Ce sont les postes à temps plein, soit précisément ceux qui stimulent la demande de logements, qui seront les plus touchés par la baisse de l'emploi. En revanche, dans la RMR de Kitchener, la société RIM prévoit engager 3 000 personnes en 2009, et OpenText Corp. a plus de 200 postes à combler.

Le secteur des biens continuera à se replier, parce que le secteur manufacturier et le marché d'exportation présenteront un taux de croissance négatif cette année. Le secteur de la fabrication ne cesse de s'affaiblir depuis quatre ans et, compte tenu de la tourmente qui secoue le secteur de l'automobile, les suppressions d'emplois vont se poursuivre. Les effets du ralentissement dans le secteur de l'automobile ont été plus prononcés à Guelph qu'à Kitchener. En effet, le secteur manufacturier alimentait 26 % de l'emploi total à Guelph au premier trimestre de 2008, et cette proportion est passée à 20 % un an plus tard. Bien que le secteur tertiaire ait soutenu la création d'emplois jusqu'à présent dans les deux RMR, la réduction des dépenses de consommation tout au long de 2009 va peser sur la croissance dans ce secteur d'activité.

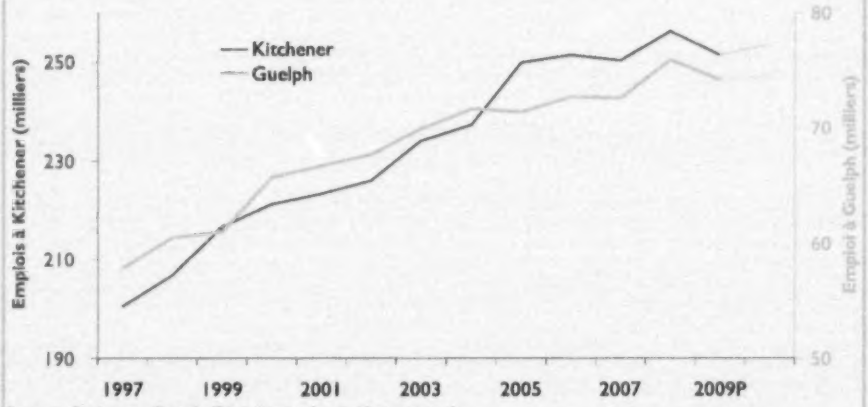
Les employés âgés seront durement touchés par le ralentissement économique, ce qui aura une incidence sur la demande de logements d'un cran supérieur. Certains seront contraints de prendre une retraite anticipée, car les entreprises viseront à réduire leurs effectifs pour abaisser leurs coûts indirects et demeurer viables. Beaucoup de ces employés resteront dans la population active. En revanche, le taux d'emploi des jeunes se maintiendra autour du niveau actuel, ce qui favorisera le marché locatif.

Rémunération hebdomadaire moyenne

La hausse du taux de chômage, l'atténuation des pressions inflationnistes et la suppression de certains postes bien rémunérés auront un effet modérateur sur la croissance des salaires en 2009. On prévoit que les salaires progresseront de près de 2 % dans la RMR de Kitchener et de 1 % dans

Figure 5

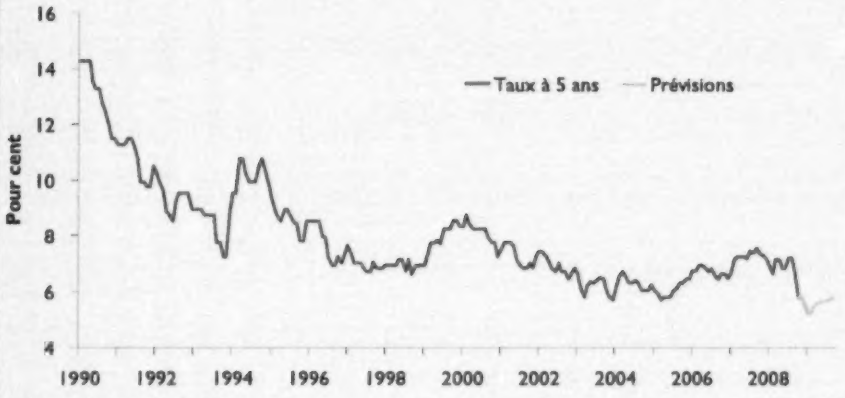
Recul de l'emploi en 2009



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Figure 6

Les taux hypothécaires resteront bas



Source : Banque du Canada

celle de Guelph. Cette décélération des augmentations salariales contribuera un peu au tassement de la demande de logements. Facteur positif pour le marché locatif : la majoration de 8 % du salaire minimum en Ontario en mars, qui favorisera la formation de ménages.

Migration

On prévoit qu'en 2009, le solde migratoire s'établira à 2 500 de la RMR de Kitchener et à 900 dans celle de Guelph. Même si elle ralentit, la migration vers l'Ouest canadien se poursuit, entraînant une baisse de la migration nette. L'emploi stimule beaucoup les mouvements migratoires vers Kitchener. La RMR affiche le deuxième taux d'emploi en importance à l'échelle provinciale et, de ce fait, continue d'attirer des ménages dans la région. L'immigration internationale constitue l'élément moteur de la croissance du bilan migratoire dans les RMR, sans pour autant augmenter considérablement la demande immédiate de logements pour propriétaire-occupant. En effet, la plupart des nouveaux immigrants au Canada louent un logement à leur arrivée.

Taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base relativement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

Resumé des prévisions
RMR de Kitchener
Printemps 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	6 115	7 031	6 269	5 100	-18,6	5 300	3,9
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	9 896	10 164	10 521	10 000	-5,0	9 900	-1,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	237 913	252 429	271 222	257 000	-5,2	251 000	-2,3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 542	1 159	1 446	1 100	-23,9	1 100	0,0
Logements collectifs	1 057	1 581	1 188	1 100	-7,4	1 200	9,1
Jumelés	210	234	82	60	-26,8	60	0,0
Maisons en rangée	545	594	569	540	-5,1	560	3,7
Appartements	302	753	537	500	-6,9	580	16,0
Tous types de logement confondus	2 599	2 740	2 634	2 200	-16,5	2 300	4,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	313 149	345 819	352 644	345 000	-2,2	342 000	-0,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,1	1,5	2,4	0,0	-	0,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,3	2,7	1,8	1,6	-0,2	1,5	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	824	829	845	860	-	875	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	-1,90	5,29	0,49
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	-1,42	5,94	0,30
Nombre annuel d'emplois	251 400	250 300	256 100	251 400	-1,8	253 600	0,9
Croissance de l'emploi (%)	0,6	-0,4	2,3	-1,8	-	0,9	-
Taux de chômage (%)	5,2	5,5	6,0	9,1	-	9,1	-
Migration nette [1]	1 973	2 000	2 000	2 500	25,0	2 500	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

** Variation supérieure à 200 %

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

Resumé des prévisions
RMR de Guelph
Printemps 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 859	3 088	2 794	2 200	-21,3	2 300	4,5
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	4 771	4 704	4 830	4 700	-2,7	4 600	-2,1
Prix moyens S.I.A.® ($)	245 676	262 186	267 329	255 000	-4,6	250 000	-2,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	485	575	425	250	-41,2	275	10,0
Logements collectifs	379	366	662	300	-54,7	350	16,7
Jumelés	80	58	44	50	13,6	50	0,0
Maisons en rangée	205	274	160	150	-6,3	150	0,0
Appartements	94	34	458	100	-78,2	150	50,0
Tous types de logement confondus	864	941	1 087	550	-49,4	625	13,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	342 330	360 882	371 957	365 000	-1,9	363 000	-0,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	3,7	2,6	3,5	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,8	1,9	2,3	2,0	-0,3	1,9	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	839	848	869	885	-	900	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	-1,90	5,29	0,49
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	-1,42	5,94	0,30
Nombre annuel d'emplois	72 700	72 600	75 900	74 200	-2,2	74 500	0,4
Croissance de l'emploi (%)	1,8	-0,1	4,5	-2,2	-	0,4	-
Taux de chômage (%)	5,5	5,7	5,5	7,9	-	8,0	-
Migration nette (Ont.) [1]	83 561	85 809	87 805	88 600	0,9	95 000	7,2

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

** Variation supérieure à 200 %

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64325_2009_B01